

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0473181

הקמת מבני ספורט ונופש בראס אל עמוד, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/09/2018

להפקיד את התכנית
16/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: ראס אל עמוד
שטח התכנית: כ-1.849 דונם.
שטח ספורט ונופש על פי תכנית 2668.
אזור מגורים עירוני בשטח לתכנון כולל על פי תכנית המתאר.
המגרש גובל בדרך קיימת ומאושרת מדרום.
בשטח אין מבנים ואין עבירות בניה
התכנית מציעה יעוד לספורט ונופש, שני מבנים המשמשים לפעילות ספורט קהילתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבני ספורט ונופש בראס אל עמוד, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0473181	מספר התכנית	
1.849 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223383 קואורדינאטה X

630630 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתחום גבול שיפוט ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים			

שכונה ראס אל עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



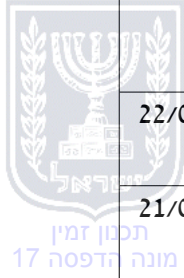
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2668	החלפה	2668
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דוידסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דוידסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 17 11/06/2019	חסן עבד אל קאדר	11/06/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 22 11/06/2019	שמואל דוידסון	11/06/2019		1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא		11: 32 30/05/2019	מוחמד עמר	29/08/2018		1: 200	מנחה	תנועה
לא		10: 57 29/05/2019	חסן עבד אל קאדר	31/01/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאמח אבו גוש			ירושלים	דרך בית לחם		052-2675089		ehabghosh@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	סמיר סלח	948		ירושלים	דרך צור באהר		02-6711431	02-6711443	Afaq-survey@barak.net.il
	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שני מבנים בנויים בדירוג המשמשים לפעילות ספורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח נופש וספורט לספורט ונופש ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי להקמת שני מבנים בני 4 קומות בדירוג מעל הקרקע ו 3 קומות תת קרקעיות.
3. קביעת הוראות שימוש למבנים.
4. קביעת הוראות לקומות חניה תת קרקעיות.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת שטחי הבניה המרביים.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבים לביצוע התכנית.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים.
10. קביעת הוראת הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	1
דרך מוצעת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	1
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ספורט ונופש	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ספורט ונופש	1,849	100
סה"כ	1,849	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	305.92	16.54
ספורט ונופש	1,543.32	83.46
סה"כ	1,849.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	1. חדר כושר, אולם התעמלות, בריכת שחיה 2. שימושים נלווים לספורט כגון חנות לממכר ציוד ספורט ומוצרים נלווים, בית קפה, מרפאה לבאי מרכז הספורט.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. גובהם של קירות התמך בתחום התכנית לא יעלה על 3 מ'. יבוצע דירוג של קירות התמך במידת הצורך. גג המבנה יפותח בחזית חמישית.
ב	חניה א. קומות החניה תהיינה תת-קרקעיות במלואן. ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ג	היטל השבחה א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	סטיה ניכרת א. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב. כל תוספת קומה מעבר תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו	עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ז	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשדך לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח	קווי בנין

4.1	ספורט ונופש
	<p>קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה על קרקעית, קוי הבנין המסומנים בשני קווים ונקודה הינם לבניה של קומות תת-קרקעיות במלואן .</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בתחום התכנית, לכוון הדרך וחיבורים למערכת השקיה, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. שיקום המדרכה והכביש אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להל"ן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לרבות הרמפות והסדרי הכניסה והיציאה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה לרבות החיבור למערך הדרכים הקיימות.</p> <p>ו. תנאי להיתר איכלוס יהיה שיקום המדרכה והכביש אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה יהיו באחריות מגיש הבקשה להיתר. מובהר בזאת כי חלק מהפיתוח יכלול נטיעת עצים סביב השטח נשוא התכנית כולל חיבור למערכת השקיה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לנגישות לגישה מהמדרכה ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה ראשית למבנה בהתאם לתקנת הנגישות שתהיה בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית למתקן אשפה לאישור אגף תברואה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>



ספורט ונופש	4.1
<p>ניהול מי נגר היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	יב
<p>גמישות להיתר לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. תותר תוספת שטח בעבור קומות חניה תת קרקעיות.</p>	יג
4.2 דרך מוצעת	
4.2.1 שימושים	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.</p>	
4.2.2 הוראות	
<p>הוראות פיתוח דרכים א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. ב. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם לתאום אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעירית ירושלים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	5	3 (5)	10.2 (4)	45 (3)	398	6145 (2)	3056	312	395	2382 (1)	1543	1	ספורט ונופש	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
 אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע הינם 180%. השטח המרבי מעל הקרקע הוא 2777 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כלל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלו על 180% בניה.
- (2) יותר ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- (4) מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג וכן מעקה תקני.
- (5) גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות בכל חתך מעל פני הקרקע הסופיים ואינו כולל את הקומות התת קרקעיות...
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין.	לא תותר בניה בשלבים.
2	ביצוע קומות החניה	בהינף אחד עם הקמת הבנין הראשון

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

